

Territoire Erdre et Cens



CAHIER COMMUNAL DE SAUTRON



DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE



tome 6

LE RÔLE DU CAHIER COMMUNAL

Le cahier communal, la synthèse des choix réglementaires traduits à l'échelle communale

Le cahier communal, qui alimente le tome 6 du rapport de présentation complète, à l'échelle de la commune, la justification des principales dispositions réglementaires exposée dans le tome 3 du rapport de présentation du PLUm élaboré à l'échelle de la métropole.

Il a pour objectif de rendre plus lisibles les dispositions du PLUm à l'échelle communale et, en exposant les objectifs réglementaires retenus pour chaque quartier ou secteur de la commune, de participer à la justification des choix réglementaires, qui découlent du PADD.

Ainsi :

- Il expose un portrait communal synthétique mettant en avant les chiffres-clés et les éléments les plus caractéristiques de la commune ;
- Il rappelle les enjeux de la commune au regard du PADD ;
- Il présente la carte de synthèse du zonage à l'échelle de la commune et le tableau synthétique des surfaces par grandes familles de zone ;
- Puis il expose pour chaque tissu, quartier ou secteur de la commune, les enjeux de développement ou de préservation (*Description du site*), les objectifs réglementaires visés qui expriment les intentions d'urbanisme et d'aménagement traduisant les orientations du PADD (*Objectifs réglementaires*) et justifiant l'application territoriale des dispositions réglementaires retenues pour atteindre ces objectifs (*Présentation synthétique des outils réglementaires*).

SOMMAIRE

1 / PORTRAIT COMMUNAL	5
Présentation générale de la commune de Sautron.....	6
Organisation générale de la commune	6
La commune en quelques chiffres	7
Enjeux de la commune au regard des orientations du PADD	8
2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE	
DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES	10
Espaces naturels et forestiers	12
Espaces agricoles	16
Espaces urbanisés mixtes	20
Espaces dédiés aux activités économiques.....	28
Espaces dédiés aux équipements	30
Zones d'extensions urbaines futures.....	32

Le pictogramme  renvoie vers la pièce n°3-2 consacrée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUm.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE DE SAUTRON



Située en deuxième couronne de l'agglomération de Nantes, limitrophe des communes de Couëron, Saint-Herblain et Orvault, Sautron est une commune péri-urbaine de 1 770 hectares. Son développement urbain s'est organisé de part et d'autre de l'ancienne RD 965 à partir du centre ancien par lotissements successifs.

Traversée par les vallées du Cens et de la Chézine, les espaces agricoles et naturels représentent plus de 70 % du territoire avec un patrimoine bocager exceptionnel. Les zones agricoles ont été bien préservées et le nombre d'agriculteurs est encore important aujourd'hui.

La ville de Sautron se développe dans la continuité du Sillon de Bretagne sur un promontoire entre la vallée du Cens au nord et la vallée de la Chézine au sud. Elle s'étire le long de l'ancienne départementale située sur la ligne de crête et s'étale sur les versants des vallées. Les rivières contiennent l'urbanisation et marquent fortement la limite avec le paysage rural. Le développement urbain est contraint au sud par la présence de la RN 165. Le bourg s'implante sur l'étroit plateau au carrefour des voies qui franchissent la vallée.

L'extension de Sautron s'est faite au contact du bourg originel, le long de la rue de Bretagne, constituant une urbanisation de type village-rue avec un bâti implanté à l'alignement et le plus souvent en continuité. Puis le développement urbain s'est réalisé à partir du bourg en retrait vis-à-vis de la rue principale, sous forme pavillonnaire au sein d'espaces marqués par la trame végétale existante. Le caractère paysager confère à la commune de Sautron un caractère de ville-parc attractive.

En effet, à l'instar des villes de l'agglomération, l'évolution démographique de Sautron est soutenue depuis 1990. La commune connaît donc une pression foncière importante. Aussi, pour répondre aux besoins de la population, le centre-ville de Sautron a fait l'objet

de nouveaux projets offrant une diversification des formes urbaines.

La partie est de la rue de Nantes s'est construite de manière plus disparate, ce secteur présente un tissu bâti mixte constitué d'habitat pavillonnaire linéaire récent, de commerces et d'activités, aux implantations plus aléatoires. Ce tissu associé au caractère routier de l'ancienne RD 965 et en continuité de la zone d'activité des Norgands et de Moulin Brûlé offre une entrée de ville qui pourrait être valorisée.

La commune de Sautron présente un caractère agricole fort. Le faible développement des hameaux du Breil et de Bongarant n'a pas induit un trop grand bouleversement de sa structure. Cela a sans doute contribué à limiter la pression foncière sur ses terres. Le territoire rural compte néanmoins du bâti dispersé, patrimoine bâti, châteaux, manoirs et domaines, mais aussi d'anciennes exploitations agricoles parfois réhabilitées pour de l'habitat.

La commune conserve une forte identité agricole avec des espaces naturels et agricole préservés au nord de la vallée du Cens. Fort de ce patrimoine rural et ayant la volonté de garantir la pérennité agricole de ces terres, la commune est concernée depuis 2014 par la mise en

place d'un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PEAN).

Les terres agricoles sont principalement destinées aux cultures céréalières et fourragères ponctuées par un bocage localement dense.

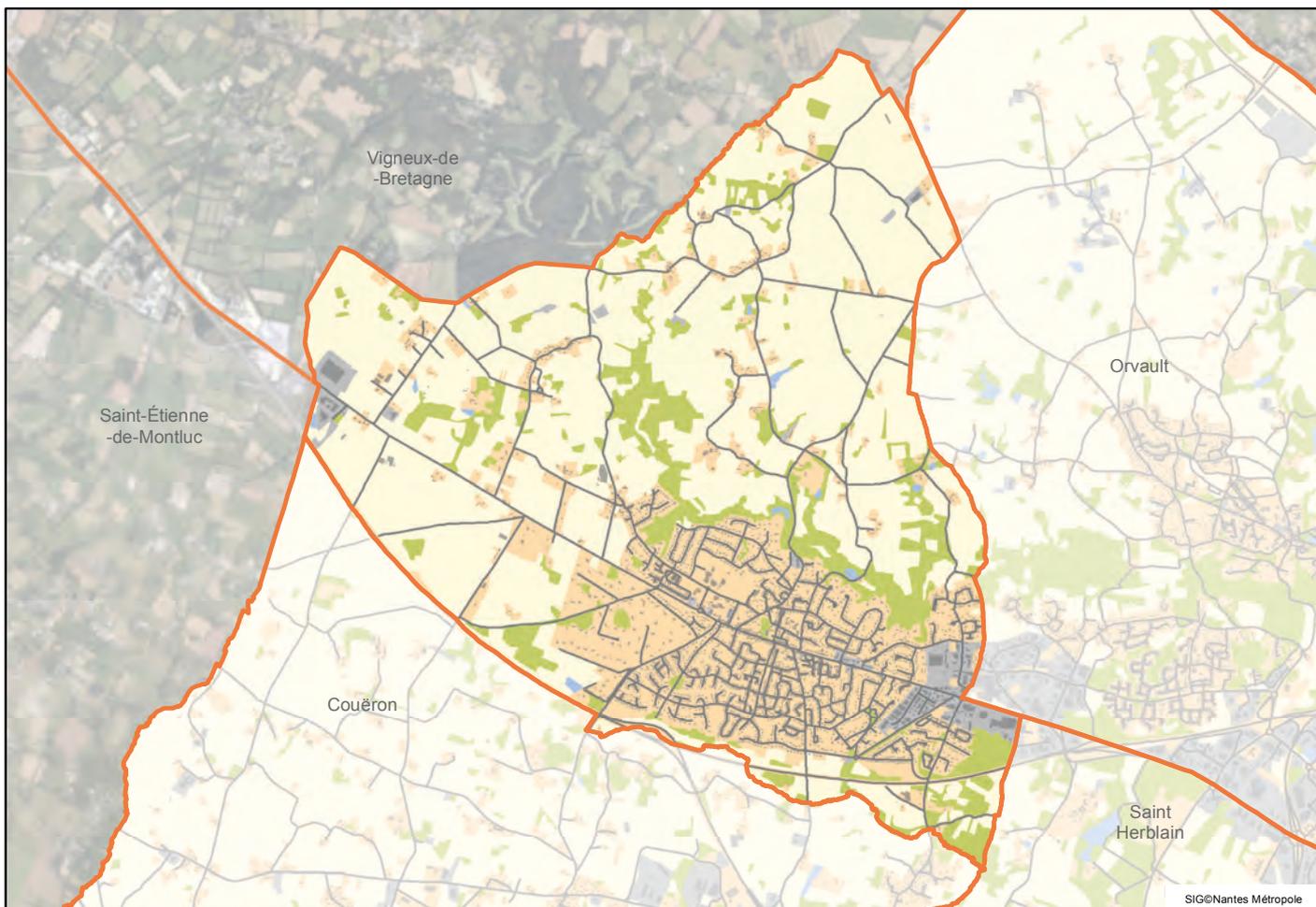
Sautron est sillonnée par de nombreux ruisseaux qui forment des vallons, jouant le rôle de trames végétales. Ces vallons s'organisent autour du Cens qui est une sorte de colonne vertébrale du réseau hydrographique communal. Son cours est entièrement bordé de boisements.

L'activité économique locale est caractérisée par la présence de commerces et services organisés en 3 polarités : le centre-ville, le centre commercial du Cormier et la polarité intermédiaire située en entrée de ville est. Deux zones d'activités jalonnent les entrées de territoire est et ouest, la zone d'activités Tournebride dédiée aux activités artisanales, PME-PMI avec une parcelle occupée aujourd'hui par une activité de logistique, et la zone d'activités des Norgands/Moulin/Moulin Brûlé destinée à l'accueil d'activités artisanales, PME/PMI.

Les équipements publics sont regroupés autour de la mairie et aux abords de la centralité confortant ainsi le bourg.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



1 / PORTRAIT COMMUNAL

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES	SAUTRON	MÉTROPOLE
Superficie en km ²	17,3	534,4
Démographie		
Population	7 350	619 240
Taux de variation annuel (2009-2014)	1,4 %	1,2 %
dû au solde naturel	0,2 %	0,6 %
dû au solde migratoire apparent	1,2 %	0,6 %
Taux de natalité	9,1 ‰	11,9 ‰
Part des moins de 20 ans	21,7 %	26,67 %
Part des 75 ans et plus	9,2 %	7,31 %
Ménages et familles		
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,4	2,1
Part des ménages d'une personne	24,1 %	42,1 %
Emploi et activité		
Nombre d'emplois	2 188	335 200
Taux de variation annuel moyen (2009-2014)	-1,3 %	1,2 %
Actifs ayant un emploi	3 015	263 834
Part des actifs ayant un emploi sur place	15,5 %	-
Taux d'activité des 15 à 64 ans	70,1 %	73,1 %
Nombre d'établissements	739	62 220
Part des emplois dans l'industrie en 2015	15 %	9,3 %
Part des emplois dans le commerce et les services en 2015	56 %	53,7 %
Revenus des ménages fiscaux		
Nombre de ménages fiscaux	3 196	265 966
Part des ménages fiscaux imposés	75,9 %	62,3 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation par an* (en euros)	27 468	21 847
Logement		
Nombre de logements	3 275	315 793
Part des maisons	83,4 %	41,60 %
Nombre de résidences principales	3 108	291 161
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	76 %	51,8 %
Taille moyenne des logements individuels (en m ²)	128	103
Taille moyenne des logements collectifs (en m ²)	57	57
Taux des logements locatifs sociaux en 2016	15,6 %	21,7 %

Sources : INSEE 2014 - FILOCOM 2013 - AURAN 2015 - Nantes Métropole Direction de l'Habitat

Nota : Tous les chiffres relèvent de l'année 2014 sauf indication contraire.

* La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

1 / PORTRAIT COMMUNAL

ENJEUX DE LA COMMUNE AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD

Le projet de territoire de Sautron vise à la préservation du cadre de vie des sautronnais, au confortement de la centralité et de la vitalité commerciale et économique de la ville de Sautron. Le développement de la commune s'effectuera préférentiellement dans les zones urbanisées afin de protéger et conforter les espaces agricoles, naturels et forestiers du territoire sautronnais, qui représentent 70 % du territoire communal et présentent donc une composante identitaire très forte du territoire.

La vallée du Cens est un élément emblématique de la trame verte et bleue du territoire, tout comme la vallée de la Chézine. Le projet s'attachera à les préserver, les renforcer et les valoriser en privilégiant la recherche d'un équilibre entre, d'une part, l'accessibilité pour les usagers, la mise en valeur des abords des cours d'eau et, d'autre part, la préservation de leur caractère de réservoir de biodiversité, essentiel comme composante du paysage et indispensable à la survie des espèces animales et végétales. Les zones bocagères des Landes de Tertreaux et des Naudières constituent des espaces remarquables à préserver par leur très forte densité de haies, ce sont des réservoirs de biodiversité. Le corridor de la Chézine passe par le sud de la commune et est en lien avec les réservoirs de biodiversité par plusieurs corridors.

La nature est également présente dans les espaces urbanisés et contribue à l'ambiance de ville parc. Il convient de veiller à la préservation de cette qualité paysagère et urbaine. Le secteur de la Joallière présente les caractéristiques d'une ville parc qu'il convient de préserver. C'est aussi le cas d'autres secteurs pavillonnaires qui présentent haies et boisements caractéristiques de l'ambiance paysagère sautronnaise.

Le projet de territoire vise par ailleurs à poursuivre la création d'emplois à l'horizon 2030 (objectif de 3 000 à 4 000 emplois pour le nord-ouest de la métropole).

Sur la commune de Sautron, le dynamisme économique pour l'accueil de PME-PMI se caractérise par le confortement de zones d'activités existantes, et le renforcement de l'offre d'accueil par le développement d'un nouveau programme sur les Norgands ainsi que l'anticipation des besoins en termes de développement économique par l'identification d'une réserve économique sur le secteur Tournebride à l'ouest de Sautron. En outre, le projet économique se traduit par la pérennisation de l'activité agricole et donc des espaces agricoles, suite logique de la mise en œuvre du PEAN sur la commune de Sautron.

Afin de répondre à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agro-naturels, tout en répondant aux objectifs de production de logements (430 à 460 logements par an pour le cadran Nord-Ouest de la métropole), le développement urbain sera priorisé dans la centralité ou à proximité. Le centre-ville offre des perspectives de renouvellement urbain, notamment le long des rues de Bretagne et de Nantes. Il conviendra d'accompagner ce renouvellement afin de préserver la qualité du cadre de vie des habitants et en prenant en compte les éléments patrimoniaux remarquables. Les formes urbaines seront contextualisées et garantes de la qualité de vie. Les projets urbains seront maîtrisés afin de préserver l'harmonie de la ville.

Il s'agit aussi de poursuivre la protection et la préservation des ensembles urbains, témoins d'une architecture et d'un urbanisme particuliers. Pour ce faire, le patrimoine bâti inventorié ainsi que les linéaires

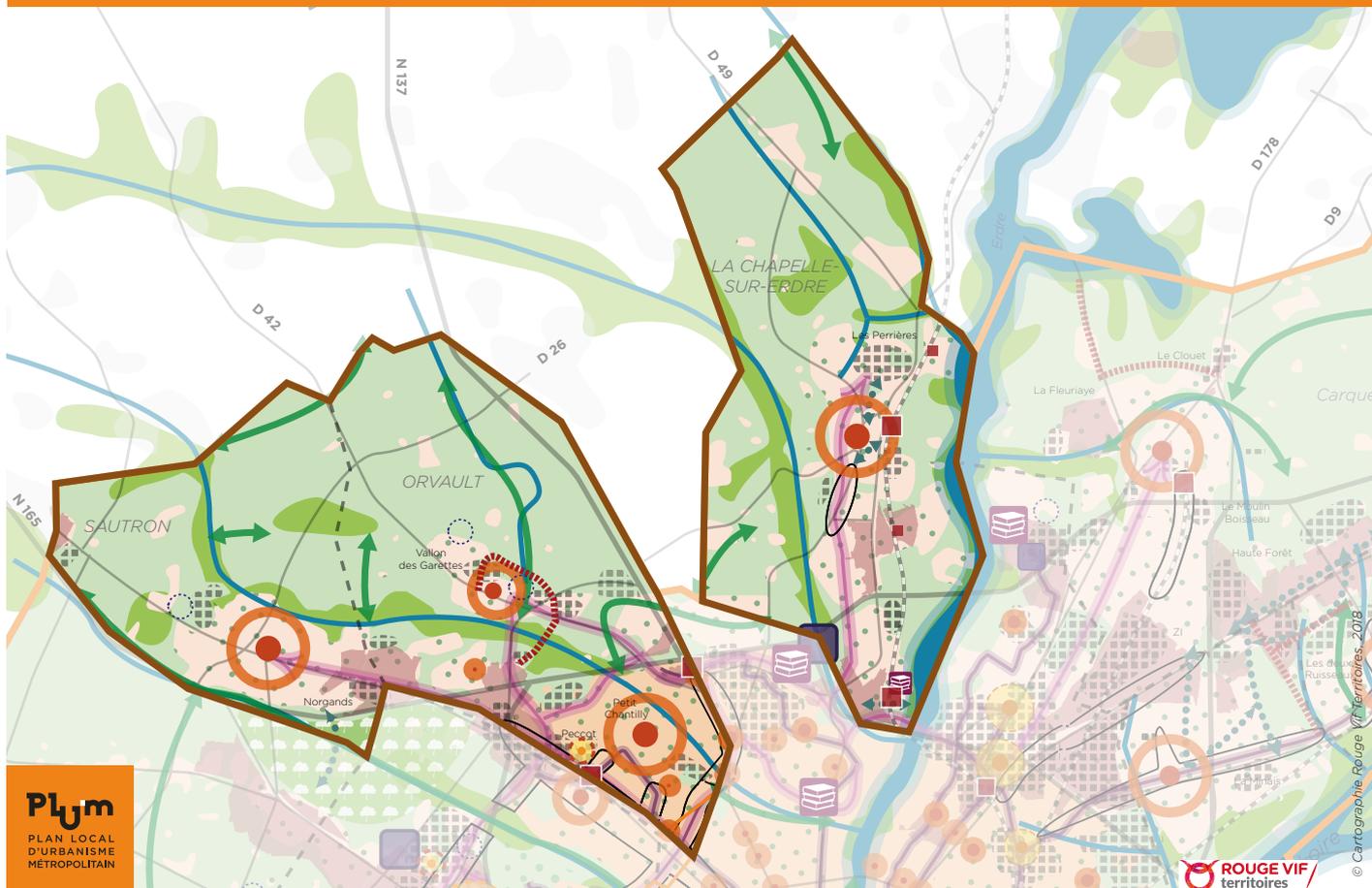
bâti de qualité marqueurs de l'histoire sautronnaise feront l'objet de protections patrimoniales.

Le développement urbain de certains quartiers pavillonnaires pourra être fortement encadré, en raison de leur morphologie urbaine et de leurs caractéristiques urbaines, patrimoniales et/ou paysagères et naturelles, notamment dans les secteurs Joallière et le long de la vallée du Cens.

Les opérations urbaines menées en renouvellement urbain ne sauront répondre à elles seules aux besoins des habitants et futurs habitants de Sautron. Aussi, des réserves d'urbanisation en extension urbaine en continuité ouest du centre-ville sont identifiées sur les secteurs Lande des Goulets et Magasin. Situés à proximité immédiate de la centralité de Sautron, ces secteurs feront l'objet de projets d'aménagement d'ensemble encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

Pour accompagner son développement, il est souhaité conforter les itinéraires piétons et vélos afin de permettre aux enfants et familles de circuler dans des conditions de sécurité optimales.

SPATIALISATION DU PROJET MÉTROPOLITAIN À L'HORIZON 2030 / ERDRE ET CENS



Dessiner la métropole nature

- Valoriser les cours d'eau
- Protéger et développer les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité
- Préserver et restaurer les corridors écologiques
- Accompagner les projets de forêt urbaine
- Développer la nature en ville

Rendre possible la mise en œuvre des projets économiques d'envergure métropolitaine porteurs d'emplois

- Assurer la réalisation des grands projets structurants
- Inscrire les sites universitaires dans la dynamique métropolitaine
- Renforcer les sites d'activités existants dont le socle industriel et logistique

Organiser la métropole rapprochée

Développer une métropole compacte, mixte et active
 Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les centralités

- Renforcer les centralités communales et centralités de quartiers
- Favoriser l'émergence de nouvelles centralités communales et de quartier

Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les corridors des axes de mobilités structurants

Accompagner la dynamique urbaine

- Projets de renouvellement, projets en cours et zones d'extension
- Anticiper les besoins futurs

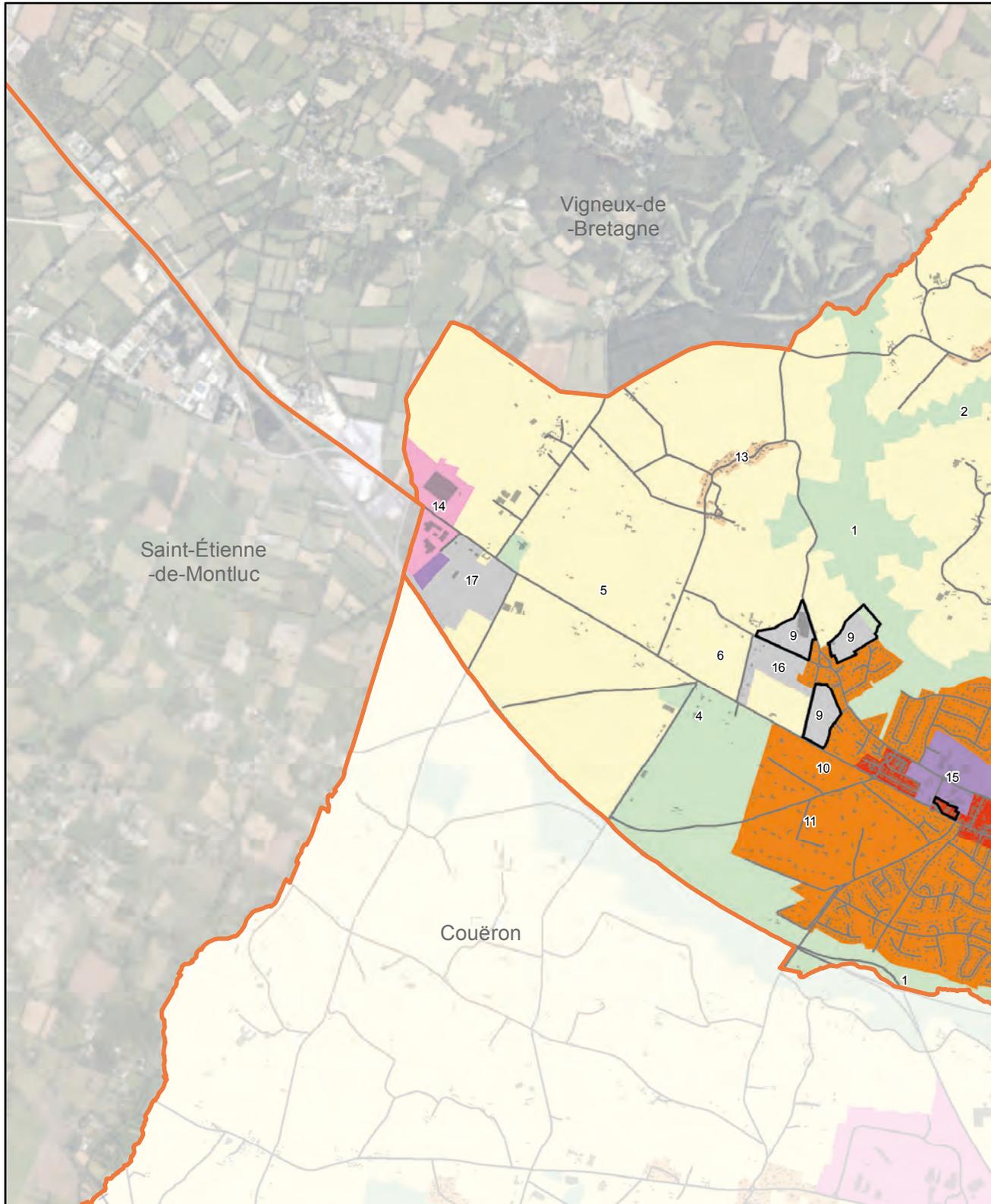
Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

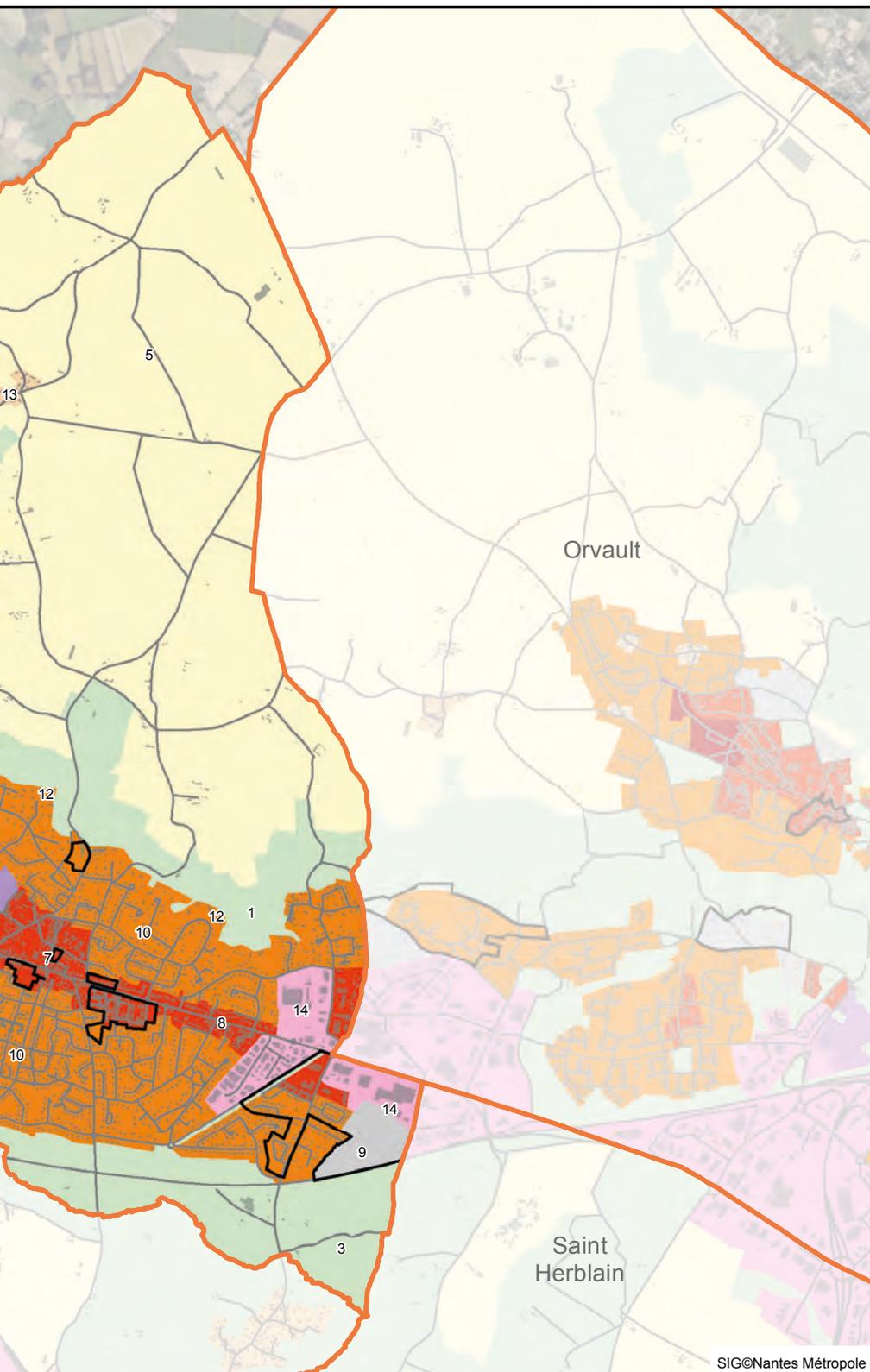
- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Gares existantes
- Compléter le réseau de voiries
- Développer le réseau des itinéraires piétons et vélos

Extrait du PADD

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE SIMPLIFIÉ





Zonages	Superficie (Ha)
 Zone A	979
 Zone N (hors Ne)	311
 Secteur Ne	0
 Zone UE	42
 Zone US	16
 Secteur UMe	8
 Secteur UMd	327
 Secteurs UMA et UMc	49
 Secteur UMb	0
 Zone AU	47
 Périimètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
 Voie ferrée	
 Limite de commune	

Les numéros de la carte illustrent, de manière non exhaustive, les secteurs numérotés dans les pages suivantes

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Pour rappel, il s'agit ici de justifier l'application territoriale des principales dispositions réglementaires retenues localement au regard des enjeux de chaque site et des intentions d'aménagement. La justification des règles à proprement parler associées aux zonages et aux outils graphiques est développée, à l'échelle de la métropole, dans le rapport de présentation (tome 3).

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

1. Vallées du Cens et de la Chézine



Vallée du Cens

Le Cens est une rivière de 23 km de longueur qui prend sa source à Vigneux-de-Bretagne. Elle traverse ensuite les communes de Sautron, d'Orvault et de Nantes avant de se jeter dans l'Erdre au niveau de l'intersection de la commune de Nantes et de la limite sud-est de la commune de La Chapelle-sur-Erdre.

La vallée du Cens, réservoir de biodiversité, ZNIEFF de type 2, coulée verte et bleue d'intérêt paysager, écologique et hydraulique est presque entièrement bordée de boisements. Elle structure le réseau hydrographique communal. Affluent de l'Erdre, elle-même affluent de la Loire, elle traverse la commune en son milieu. Le Cens est situé au nord de l'urbanisation de Sautron et en constitue la limite. Ce ruisseau coule du nord au sud depuis le hameau de la Goulière à son entrée dans la commune, jusqu'au hameau des Goulets où il prend une direction générale ouest-est jusqu'à sa sortie de la commune en contrebas du hameau de la Hubonnière. La vallée est parfois peu accessible et ces berges difficiles à entretenir. Certaines portions du Cens sont dédiées aux activités de plein air, notamment le plan d'eau de la Bretonnière, espace de pêche, parcours sportifs, et l'écopaturage.

La vallée de la Chézine, au sud de la commune longe des zones pavillonnaires, elle est composée de zones boisées et bocagères de qualité. Il s'agit d'un corridor écologique principal. Affluent de la Loire, au sud de la commune, entre la VM26 et l'extrémité sud-est de la commune, elle a un affluent : le ruisseau de la Bastille.

La Chézine est une rivière de 21 km qui prend sa source à Saint-Étienne-de-Montluc. Elle traverse ensuite les communes de Sautron, de Couëron, de Saint-Herblain, puis de Nantes où elle se jette dans la Loire au niveau du quai de la Fosse à hauteur de la rue Mathurin Brissonneau. La Chézine est recouverte au niveau de Nantes jusqu'à sa confluence avec la Loire, du côté de la rive droite de cette dernière. La Chézine est d'ailleurs l'une des dernières rivières à se jeter dans la Loire avant l'embouchure de celle-ci.

Sur le territoire de Sautron, la Chézine n'est encore qu'un petit filet d'eau peu perceptible dans le paysage. Elle marque la limite sud du développement urbain et s'intègre dans un espace plus confidentiel et rural. Seul un petit affluent vient rejoindre son cours depuis la zone urbaine, le ruisseau de la Bastille. La RN 165 borde la vallée de la Chézine.

La commune de Sautron est dotée d'un patrimoine bâti exceptionnel, châteaux, domaines et nobles maisons. Il s'agit pour beaucoup de monuments ayant une origine médiévale. La qualité de leurs abords (cours, parcs, jardins, allées) est remarquable et constitue un élément identitaire sautronnais.

Aux outils réglementaires identifiés ici pour répondre à des spécificités locales, s'ajoutent également les dispositions réglementaires transversales et métropolitaines justifiées dans le tome 3 et faisant l'objet de documents dédiés (les 4 OAP thématiques, le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, le plan des normes de stationnement, les plans cycle de l'eau) ; et le cas échéant, les dispositions réglementaires émanant des annexes du PLUm.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Protéger et mettre en valeur les vallées
- Préserver et valoriser les maillages bocagers et boisements
- Préserver les réseaux hydrographiques
- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- Protéger les cours d'eau et prendre en compte le risque d'inondation
- Préserver les champs d'expansion des crues et les zones humides
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Protéger et permettre la valorisation du patrimoine bâti remarquable de la commune
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale ainsi que des usages particuliers
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Permettre l'accessibilité et l'entretien des berges sous réserve de ne pas dégrader la biodiversité
- Garantir la poursuite des activités de plein air aux abords de la vallée du Cens
- Préserver les possibilités d'aménager et de sécuriser les pénétrantes qui mènent au périphérique

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage N :
 - La vallée du Cens, espace sensible est classé en secteur Ns
 - Classement en secteur NI de l'étang de la Bretonnière et de ses abords
 - La vallée de la Chézine, en secteurs Nn et Nf pour la partie en forêt urbaine afin de favoriser la protection et l'émergence de la forêt urbaine
- Protection des entités boisées des vallées de la Chézine et du Cens en Espace Boisé Classé et des haies en Espace Boisé Classé et/ou Espace Paysager à Protéger
- Principe de liaisons modes actifs
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger
- Protéger et permettre le changement de destination du Château, du pavillon et des dépendances du domaine « Les Croix »
- Création d'un périmètre patrimonial visant à la préservation de l'entité patrimoniale, murs, clôtures, château et dépendances...
- Protection du parc du domaine « Les Croix » en Espace Boisé Classé
- Protection d'un petit patrimoine (pont)
- Emplacements réservés pour réalisation d'une continuité piétonne et d'un accès au Cens pour son entretien (n°2-76) et aménagements de la RN 165 (n°2-52)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

DESCRIPTION DU SITE

2. Les ruisseaux



Ruisseau des Rochettes

La commune de Sautron est sillonnée par de nombreux ruisseaux qui forment des vallons. Trois ruisseaux rejoignent la vallée du Cens :

- le ruisseau du Gué Rieux, rive droite, bordé de bosquets et traversant une zone de bocage ;
- les ruisseaux des Rochettes et des Fontenils : rive gauche, ils traversent le plateau agricole du nord-est avant de voir leur vallon s'encaisser et se boisier pour rejoindre le Cens.

3. La forêt urbaine



La forêt urbaine - secteur de Brimberne

Nantes Métropole a décidé, dans son objectif de développement d'une agglomération verte et bleue, de préserver un maillage d'espaces agricoles durables, de milieux humides, d'espaces verts et de forêts urbaines.

Concernant les forêts urbaines, trois sites ont été choisis à l'échelle de l'agglomération, dont celui du nord-ouest situé à la rencontre de trois territoires communaux : Saint-Herblain, Sautron et Couëron.

À Sautron, le site de la forêt urbaine est peu urbanisé, il borde la vallée de la Chézine. Il est caractérisé par la présence de boisements, de haies et de bâtis isolés. Notamment, un équipement sportif privé se situe en limite nord du site.

4. Les zones naturelles à vocation de loisirs



Les Naudières

Les Naudières : le secteur des Naudières est composé d'un parc de loisirs ainsi que d'espaces naturels de qualité. Le secteur bocager des Naudières est un réservoir de biodiversité.

Le parc de loisirs des Naudières accueille du public dans un espace dédié aux jeux de loisirs extérieurs et à des attractions.

Au sud du secteur des Naudières se situe la ferme des Naudières qui présente un caractère patrimonial de part sa composition et son architecture vernaculaire.

Bel abord : il s'agit d'un ancien complexe sportif et de loisirs à réhabiliter.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver les réseaux hydrographiques
- Préserver les boisements
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver les champs d'expansion des crues et les zones humides
- Garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages

- Préserver les espaces naturels et les boisements
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau
- Créer un nouveau type d'espaces publics de détente proche des zones urbaines et accompagner le projet de forêt urbaine
- Maintenir les équipements sportifs existants au sein de la forêt urbaine

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver les boisements
- Permettre le maintien et le développement des espaces naturels à vocation d'équipements de loisirs de plein air
- Garantir la pérennité du patrimoine bâti communal et l'architecture vernaculaire
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant leur changement de destination
- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonages A et N :
 - Les Rochettes en secteur Ns au contact du Cens et en secteur Ad sur la partie est de la commune dans les secteurs agricoles exploités
 - Les Fontenils en secteur Nn
 - Le Gué Rieux en secteurs Ns et Ad pour la partie exploitée
- Protection des entités boisées en Espace Boisé Classé et des haies en Espace Boisé Classé et/ou Espace Paysager à Protéger
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger

- Zonage N :
 - Secteur Nf sur la partie forêt urbaine
 - Sous-secteur Ncl1 : activité économique (salle de football indoor), en bordure de la forêt urbaine
- Protection des entités boisées en Espace Boisé Classé et des haies en Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger

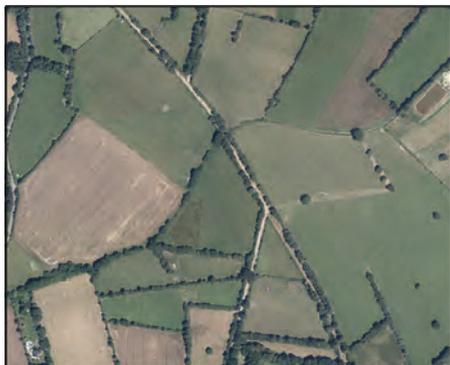
- Zonage N - secteur NI
- Protection des haies bocagères maillant le paysage en Espace Boisé Classé et/ou Espace Paysager à Protéger
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger
- Protection du patrimoine bâti des Nau-dières (maisons rurales) avec autorisation du changement de destination

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

5. Les espaces agricoles cultivés A



Zone agricole

La commune de Sautron est concernée depuis juillet 2014 par la mise en place d'un périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PEAN) périurbains renforçant son caractère agricole fort. Le faible développement des villages a permis de conserver la structure agricole.

Une grande partie du territoire communal de Sautron est encore occupée par les activités agricoles. Plus précisément, on rencontre principalement sur la commune des terres destinées aux cultures céréalières et fourragères, ponctuées par un bocage localement dense ou lâche.

Ainsi, la zone située à l'ouest de la commune, entre le bourg, la RN 165 et la vallée du Cens, présente une trame bocagère encore dense. Les parcelles y sont relativement petites et sont occupées par de nombreuses prairies naturelles pâturées et entretenues par des bovins mais aussi quelques chevaux. Cet ensemble est à considérer pour ses intérêts paysagers et écologiques.

Au nord-est de la commune de Sautron (rive gauche du Cens), le bocage est plus lâche et l'on rencontre moins de prairies naturelles. L'urbanisation y est également moins dense et se limite à quelques hameaux et maisons anciens et isolés. De nombreux bosquets couvrent les pentes des vallons du Cens et de ses affluents (ruisseaux des Rochettes et des Fontenils).

La zone agricole est également dotée de boisements de qualité, autour de propriétés telles que la Thomasière, le château du Fief et le manoir de Bois Taureau ou encore à proximité de la chapelle de Bongarant et de Guillaudière.

De nombreux châteaux et domaines sont implantés dans la zone agricole. Il s'agit pour beaucoup de monuments possédant une origine médiévale : la Grande Noë, Le Fief, la Thomasière, le Bois Taureau, le Fief... La qualité de leurs abords est remarquable (cour, parcs, jardins, allées). Ces domaines et propriétés comprennent des arbres d'intérêt et leur parc étoffent le paysage de leur présence et, de part leur fréquence, constituent un élément identitaire sautronnais.

Les borderies et groupements de maisons rurales témoignent de la vie rurale ancestrale et sont caractéristiques de la richesse du patrimoine rural sautronnais.

Une activité de torréfaction de café se situe en zone agricole dans le secteur de Bel abord.

Un terrain de sédentarisation des gens du voyage se situe au nord du hameau de Bongarant.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages en lien avec le programme d'actions du PEAN
- Permettre la pérennité des sièges d'exploitation existants et le développement de nouveaux sièges par des installations
- Préserver les espaces agricoles en évitant le mitage et en contenant les hameaux
- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine bâti afin qu'ils témoignent de l'histoire locale ainsi que des usages particuliers
- Permettre la préservation de certains éléments du patrimoine en autorisant le changement de destination
- Permettre la poursuite des activités et usages non liés à l'activité agricole

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ad
- Zonage A - sous-secteur Acl1 entreprise de torréfaction de café
- Zonage A - sous-secteur Acl2 terrain de sédentarisation des gens du voyage
- Périmètre patrimonial sur les domaines du Bois Taureau (manoir et dépendances), le Fief (château et dépendances), la Grande Noë (domaine), La Thomasière (ferme)
- Protection du patrimoine bâti au niveau de La Trimossièrre, la Goulière, Primaudièrre, l'Ebeaupin notamment (La Trimossièrre, les fermes, maisons rurales de qualité, borderies...)
- Protection du petit patrimoine (calvaires, ponts, murs en pierre, clôtures)
- Patrimoine bâti avec changement de destination : Bois Taureau (Manoir, maisons et dépendances), le Fief (Château et dépendances), la Grande Noë (Château, maison et dépendances), La Thomasière (ferme et dépendances), la Barbotière (pavillon), la Trourie (ancien pressoir)
- Protection des entités boisées en Espace Boisé Classé et des haies en Espace Boisé Classé et/ou Espace Paysager à Protéger
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES AGRICOLES

DESCRIPTION DU SITE

6. La zone agricole ordinaire de Lande des Goulets



Zone Ao - secteur Lande des Goulets

Entrée de ville ouest de Sautron, ce secteur se situe à proximité immédiate de la centralité sautronnaise.

Ce secteur agricole et naturel est exclu du PEAN et est constitué d'un maillage bocager de qualité et de zones humides délimitées précisément suite à une étude spécifique menée fin 2018.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Anticiper les besoins éventuels d'extension du bourg à long terme
- Garantir le respect des continuités écologiques et préserver le maillage bocager
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage A - secteur Ao
- Protection des trames bocagères en Espace Boisé Classé et/ou Espace Paysager à Protéger
- Préservation des zones humides en Espace Paysager à Protéger

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Cœurs historiques et centralités

7. Bourg



Centre-ville de Sautron

Le centre-ville de Sautron offre une centralité élargie le long de la rue de Bretagne. Elle est globalement composée de deux parties :

- La centralité historique est clairement identifiable par la qualité de ses espaces ouverts (parc de la Linière), de ses bâtiments repères (mairie, église, halle de la Linière), et la concentration d'équipements publics (écoles, musée, salle de la Vallée...). Elle concerne environ 500 mètres de la rue de Bretagne et se diffuse en profondeur vers le nord (jusqu'au musée et l'église) ;
- La centralité commerciale dans le prolongement à l'est de la centralité historique, depuis les commerces du Berligout jusqu'aux commerces du Cormier.

Jusqu'au XIX^e siècle, le bourg était centré autour de l'ancienne église et la propriété de la Linière (actuelle mairie). Le bourg est doté d'éléments de patrimoine constitutifs du bourg historique de Sautron autour des rues de Bretagne, rue de la Vallée et rue de l'Église. Différents bâtiments confèrent aujourd'hui à la commune son caractère « villageois » qu'il convient de préserver.

Le bourg de Sautron s'est transformé depuis une dizaine d'années en accueillant notamment des opérations d'habitat en lieu et place du parcellaire ancien, souvent constitué de pavillons individuels, qui s'était développé de part et d'autre de la rue de Bretagne, en extension du cœur historique ou lors d'opérations de lotissements dans les années 1970-1980.

Cette évolution du tissu urbain a permis de proposer de nouveaux types de logements aux sautronnais et d'accueillir de nouveaux habitants, renouvelant ainsi la population et maintenant le dynamisme communal.

Aujourd'hui, la ville souhaite accompagner ce renouvellement urbain tout en améliorant l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et en préservant certains bâtis anciens qui constituent les ultimes traces du bourg historique de Sautron. Le centre-ville est doté d'un certain nombre de bâtiments remarquables, constructions emblématiques, au caractère architectural remarquable : maisons de bourg place de l'église, auberge rue de Bretagne, ancien presbytère...

D'autre part, deux séquences de rue peuvent être identifiées comme remarquables, non pas tant par le caractère exceptionnel de chaque construction qui les compose, mais plutôt pour l'ambiance créée par la répétition du bâti, l'implantation, le gabarit des constructions, et certains éléments architecturaux qui s'y retrouvent :

Rue de Bretagne : n°70 à 116 rue de Bretagne

Cette séquence s'inscrit rue de Bretagne entre la rue de l'Église et la rue de la Vallée, côté Nord de la voie. On y trouve des maisons de bourg du XIX^e siècle et d'anciennes fermes rurales. Le bâti y est essentiellement caractérisé par un alignement des façades.

Rue de la Vallée : n° 3 à 21 rue de la Vallée.

Cette séquence urbaine se situe sur la partie ouest de la rue de la Vallée, le secteur est ayant déjà fortement muté. Cette séquence comporte les traces du bourg ancien du XIX^e. Trois bâtiments de référence constituent l'intérêt de la séquence de part leur orientation perpendiculaire à la voie notamment. Cette implantation sera recherchée en cas de nouvelles constructions afin d'assurer les perméabilités visuelles vers le cœur d'îlot paysager.

La centralité fait l'objet d'un renouvellement urbain qu'il convient d'accompagner et d'encadrer. Situés en centralité, les secteurs Iris, Jules Verne, la Rivière et l'Église sont constitués de maisons et petits bâtis pouvant être concernés par des projets urbains.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Préserver l'identité sautronnaise et le caractère de ville parc
- Conforter la centralité et la polarité commerciale pour participer à l'animation urbaine et au lien social
- Permettre la mixité des fonctions
- Accompagner le renouvellement urbain
- Valoriser le patrimoine
- Renforcer la mixité sociale
- Développer la nature en ville
- Favoriser les déplacements tous modes
- Proposer une nouvelle offre d'habitat diversifiée
- Séquencer les façades et garantir l'insertion urbaine et paysagère
- Préserver les ambiances urbaines des séquences urbaines caractéristiques du bourg
- Préserver les cœurs d'îlots verts
- Paysager les fronts sur voie, donner de nouveaux rythmes urbains (éviter l'effet « corridor »)
- Encadrer le renouvellement urbain sur les secteurs à enjeux

- Les Iris :

Situé sur la façade sud de la rue de Bretagne, le secteur des Iris est susceptible d'être renouvelé. Situé au cœur de la centralité, il convient donc d'accompagner son évolution afin de veiller à une meilleure insertion architecturale, et paysagère, à la conservation d'un cœur d'îlot paysager et une diversification de l'offre de logement

- Jules Verne :

Ce secteur a déjà entamé une mutation profonde. Il convient d'accompagner la finalisation de ce projet urbain et d'articulation les différentes phases du projet pour une plus grande cohérence urbaine et une diversification des formes urbaines

- La Rivière :

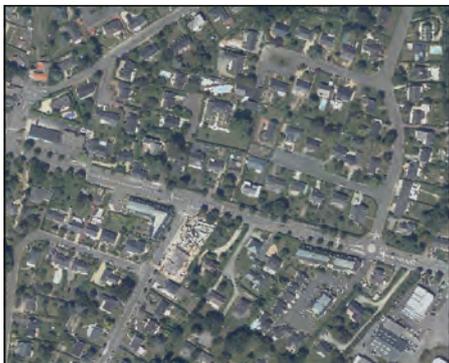
Ce secteur s'étend en rive nord de la rue de Bretagne et fait face au quartier Jules Verne. Il convient de veiller au séquençage des façades urbaines, à la végétalisation, à l'organisation des accès mais aussi à la diversification de l'offre de logements

- L'église :

Situé rue de l'Église, cet îlot composé de maisons individuelles pourrait faire l'objet de mutations. Il convient de veiller à une insertion urbaine du bâti, éviter une construction monolithique et garantir une perméabilité visuelle et un cœur d'îlot vert

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMa
- Hauteur graphique maximale à R+1+couronnement
- Repérage et protection du patrimoine bâti (Gendarmerie, maisons, dépendances...) et du petit patrimoine (murs, four...)
- Cœur d'îlot paysager en Espace Paysager à Protéger
- Séquences urbaines de type 2
- Marges de recul graphiques rue de Bretagne et rue du Berligout
- Linéaires commerciaux souples rue de Bretagne
- Polarité commerciale de proximité rue de Bretagne et rue de l'Église
- Emplacements réservés pour la réalisation de stationnement (n°2-77 et 87) et liaison douce (n°2-85)
- Orientations d'aménagement et de programmation pour encadrer et définir les projets d'aménagements des secteurs : Les Iris, rue de l'Église, la Rivière et Jules Verne 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES**ESPACES URBANISÉS MIXTES****DESCRIPTION DU SITE*****Tissus agglomérés, corridors et axes de mobilité structurants*****8. Rue de Bretagne / Rue de Nantes**

Rue de Nantes

Les entrées de ville est et ouest des rues de Nantes et de Bretagne, composées de maisons individuelles et petits collectifs, font actuellement l'objet de mutations urbaines. L'entrée ouest a pour l'essentiel déjà muté.

Il convient d'accompagner ce renouvellement urbain spontané et notamment sur les secteurs la Ferme et les Norgands.

La Ferme se situe en entrée ouest de la centralité. Ce secteur est composé entre autres de maisons individuelles sur de grands parcelles.

Le secteur des Norgands est situé en entrée est de la ville, il est composé au nord et à l'est d'activités et au sud d'habitat individuel.

L'entrée est de la commune est composée d'activités économiques et de pavillons ainsi que de résidences hôtelières, ce secteur est donc pour partie une zone urbaine mixte pouvant faire l'objet de renouvellement urbain.

Plus globalement, le renouvellement urbain des entrées de ville devra permettre leur valorisation par un travail sur le paysage, le séquençage des façades, un retrait des bâtis par rapport à la voie circulée et la diversification de l'offre de logements.

Secteurs de projets (projets de renouvellement, projets en cours, zones d'extension en tissu constitué)**9. Zone 1AU**

Secteur le Magasin

Afin de répondre aux objectifs de production de logements de la commune et de permettre une diversification de l'offre de logements, trois secteurs sont ouverts à l'urbanisation, les secteurs Lande des Goulets Nord et Sud et le Magasin, situés tous trois à l'ouest de la centralité. Il s'agit par ce développement de conforter la centralité de Sautron et de faire bénéficier les nouveaux habitants des fonctions urbaines de qualité à proximité.

Actuellement non urbanisés, ces secteurs devront faire l'objet de projet respectueux des enjeux environnementaux.

Sur le secteur Lande des Goulets, une étude zone humide a été menée fin 2018. Elle identifie et délimite avec précision les zones humides sur ce secteur.

Afin de répondre aux objectifs de production d'emploi, il est proposé de venir renforcer la zone d'activités des Norgands située entre la RN 165 et la rue de Nantes. Ce secteur a fait l'objet d'une demande de dérogation à l'article L111-8 du Code de l'urbanisme afin d'autoriser une implantation des constructions à 40 mètres de la RN et non 100 mètres.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Qualifier les entrées de ville
- Accompagner le renouvellement urbain
- Préserver l'identité sautronnaise et le caractère de ville parc
- Renforcer la mixité sociale
- Développer la nature en ville
- Favoriser les déplacements actifs
- Offrir une nouvelle offre d'habitat diversifiée
- Séquencer les façades et garantir l'insertion urbaine et paysagère
- Paysager les fronts sur voie, donner de nouveaux rythme urbains (éviter l'effet « corridor »)
- Encadrer le renouvellement urbain sur les secteurs à enjeux
 - **La Ferme** : Il convient de veiller à l'insertion urbaine et paysagère des projets, à une végétalisation des fronts de voie, un regroupement des accès et le maintien de vues vers le secteur des équipements situé à l'arrière
 - **Les Norgands** : Le renouvellement urbain de ce secteur est en cours et il convient de l'accompagner pour garantir une meilleure qualité de l'entrée de ville, une diversification de l'habitat et le confortement de la zone économique à l'est du secteur ainsi qu'une bonne insertion urbaine des projets

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMc pour le tissu urbain mixte
- Hauteur graphique maximale à R+1+couronnement
- Marges de recul graphique - rue de Bretagne
- Protection des boisements de qualité et haies en Espace Paysager à Protéger
- Principes de liaisons piétonnes
- Orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs de la Ferme et des Norgands 

- Répondre aux objectifs de production de logements
- Apporter de la mixité sociale
- Diversifier l'offre de logements
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Préserver le patrimoine bâti
- Encadrer la qualité environnementale des projets d'extension en favorisant la biodiversité

- Zonage 1AU - secteur 1AUMd1
- Protection des espaces naturels et bocagers en Espace Boisé Classé et/ou Espace Paysager à Protéger
- Protection du patrimoine bâti (maison)
- Orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs Lande des Goulets Nord et Sud, le Magasin et sur les Norgands 

- Développer le pôle d'activité économique
- Accueillir de nouvelles entreprises
- Permettre une implantation des nouvelles constructions conformément à l'article L111-8 du Code de l'urbanisme
- Préserver et mettre valeur les boisements de qualité et les haies

- Zonage 1AU - secteur 1AUEm
- Protection des boisements de qualité et des haies en Espace Paysager à Protéger
- Marge de recul graphique de 40 mètres
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur des Norgands 

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

Secteurs résidentiels et tissus pavillonnaires**10. Zones pavillonnaires**

Tissu pavillonnaire

La commune de Sautron se caractérise par un parc d'habitat pavillonnaire important constitué de lotissements successifs dotés d'un patrimoine végétal et boisé de qualité.

Les organisations urbaines sont assez similaires d'un lotissement à l'autre, les voies de circulation très dimensionnées, le traitement des espaces publics sobre et de grande qualité.

Les lotissements fonctionnent souvent en impasse avec des parcelles régulières, des pavillons implantés au milieu de la parcelle et des jardins largement plantés. Les zones pavillonnaires sont constituées de maisons ordinaires mais aussi de maisons présentant des caractéristiques architecturales, qu'il convient de préserver.

Un projet de renouvellement urbain est identifié aux abords de la vallée du Cens, au nord de la rue de la Vallée. Ce site actuellement occupé par les services techniques de la ville et par une maison individuelle, se situe à proximité de la centralité sur un secteur déjà urbanisé en vis-à-vis direct avec la vallée du Cens. Il s'agit d'un site exceptionnel pour développer de l'habitat diversifié. Le projet urbain devra permettre de travailler sur des habitations inscrites dans un écrin vert et boisé à valoriser.

Secteurs bâtis en tissu pavillonnaire présentant un caractère paysager**11. Joallière**

Joallière

Le lotissement de la Joallière se distingue par un tissu pavillonnaire lâche, constitué de pavillons de standing et insérés dans un écrin végétal et boisé. La taille moyenne des parcelles est de 1 hectare, les plus petites au sud d'environ 5 000 m² et les plus grandes au centre de plus d'1,5 hectare.

Ce secteur se démarque par sa qualité paysagère remarquable, ses boisements de haute tige, véritable patrimoine naturel pour l'ouest de la commune. Le site développe également un réseau hydrographique assez complexe appuyant la valeur paysagère et environnementale. On dénombre plusieurs mares implantées en fond de jardins des parcelles privées.

Si jusqu'à aujourd'hui, le secteur a peu muté, de nombreuses divisions parcellaires viennent modifier la structure de « cité-jardin » du lotissement.

Le pourtour de la Joallière, la partie nord de la rue des Erables, le secteur longeant la rue de la Bastille et l'allée des Orchidées, et la frange urbaine le long de la rue des Hauts de Bel air pourraient muter du fait de leur accessibilité. Néanmoins, le patrimoine végétal et la sensibilité environnementale sont un enjeu majeur du renouvellement du site.

Le cœur du site, présente encore davantage de sensibilités paysagères et environnementales (boisements, réseau hydrographique) qu'il convient de préserver.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conserver la forme urbaine pavillonnaire (formes bâties et hauteurs)
- Valoriser les espaces boisés et haies
- Préserver le patrimoine bâti
- Diversifier l'offre de logements et renforcer la mixité sociale
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions pour améliorer la qualité du cadre de vie
- Encadrer le renouvellement urbain
- Favoriser les déplacements tous modes

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMd1
- Protection et valorisation du patrimoine végétal en Espace Boisé Classé et/ou Espace Paysager à Protéger
- Protection du patrimoine bâti (Métairie, maisons rurales...)
- Emplacements réservés pour mixité sociale Rue des charmes (n°72) et rue du Vigneau (n°21)
- Emplacements réservés pour des aménagements de voirie (n°2-59), liaison douce (n°2-64) et aménagement ateliers municipaux (2-72)
- Orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs de la Vallée et des Norgands 

- Accompagner et encadrer les évolutions du secteur
- Préserver et valoriser le patrimoine végétal et boisé ainsi que le réseau hydrographique
- Conserver le caractère de ville parc de la Joallière
- Conserver la forme urbaine pavillonnaire (formes bâties et hauteurs)
- Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine
- Accompagner la poursuite de la mutation engagée en encadrant les divisions pour améliorer la qualité du cadre de vie, limiter la multiplication des accès et l'imperméabilisation des parcelles

- Zonage : UM - secteurs UMd1 sur le pourtour et UMd2 au cœur
- Protection des éléments paysagers et boisés en Espace Boisé Classé
- Protection du patrimoine bâti (Manoir et écuries)
- Protection des zones humides et du réseau hydrographique en Espace Paysager à Protéger

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES URBANISÉS MIXTES

DESCRIPTION DU SITE

12. Zones pavillonnaires bordant la vallée du Cens



Tissu pavillonnaire - Le Cens

La frange pavillonnaire bordant la vallée du Cens se situe aux abords d'un espace naturel sensible qu'il convient de préserver, cela passe par une limitation des droits à construire aux abords de la vallée afin de limiter l'impact environnemental sur ce réservoir de biodiversité.

Hameaux

13. Bongarant et le Breil



Bongarant

Les hameaux de Bongarant et du Breil situés au nord ouest du bourg dans la zone agricole sont constitués d'habitats anciens mais aussi plus récents du fait de divisions parcellaires. Afin de limiter l'étalement urbain, le développement y sera privilégié au sein de l'enveloppe urbaine, en dent creuse, et non en extension urbaine.

Le hameau du Breil conserve des traces de son histoire rurale et notamment des maisons rurales de caractère.

Le hameau de Bongarant présente des caractéristiques patrimoniales qu'il convient de préserver, à savoir une structure villageoise dense qui s'est étoffée par des pavillons plus récents.

Le hameau à caractère patrimonial de Bongarant présente des caractéristiques architecturales et historiques, témoignage de l'histoire locale.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Accompagner et encadrer les évolutions du secteur
- Préserver et valoriser le patrimoine végétal et boisé ainsi que le réseau hydrographique
- Conserver la forme urbaine pavillonnaire en termes de formes bâties et de hauteurs
- Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UM - secteur UMd2
- Protection des éléments paysagers et boisés en Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger

- Contenir les hameaux et écarts dans leur enveloppe urbaine
- Lutter contre le mitage et préserver les espaces agro-naturels
- Prendre en compte les caractéristiques du patrimoine bâti et veiller à sa préservation
- Préserver les caractéristiques urbaines des hameaux identifiés
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques

- Zonage UM - secteurs UMe pour le Breil et UMep pour Bongarant
- Protection du patrimoine bâti (maisons rurales)
- Protection des éléments boisés et paysagers en Espace Boisé Classé et Espace Paysager à Protéger

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DESCRIPTION DU SITE

14. Secteurs dédiés aux activités économiques



ZA Tournebride

Tournebride : situé à l'extrême ouest de la commune, en limite de Saint-Etienne de-Montluc et Vigneux-de-Bretagne, la zone d'activité est occupée par des activités artisanales et de logistique principalement.

Les Norgands : située au sud est de la commune, entre la RN 165 et l'ancienne route départementale RD 965 (rue de Nantes) est composée de bâtiments à usage artisanal principalement.

Moulin Brûlé : zone d'activités située au nord de la rue de Nantes, en entrée Est de ville, il s'agit d'une zone d'activités accueillant des PME/PMI ainsi qu'une polarité commerciale intermédiaire (moyenne surface et commerces).

Parc d'activités du Moulin : situé au sud de la rue de Nantes, ce parc accueille des PME/PMI.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Permettre le renouvellement et la requalification des zones d'activités
- Permettre l'optimisation du foncier
- Améliorer la qualité environnementale
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager selon ses caractéristiques
- Conforter les activités commerciales

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage UE - secteur UEm
- Protection des haies et boisements d'intérêt en Espace Paysager à Protéger
- Emplacements réservés pour des aménagements de voirie (n°2-89 et 90)
- Périmètre polarité commerciale intermédiaire

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTION DU SITE

15. Équipements communaux



Équipements communaux

Accolé immédiatement à la centralité de Sautron, le long de la rue de la Ferme se trouve le secteur d'équipements de Sautron, composés de salles communales et espaces culturels, espaces de jeux, sportifs et de loisirs, équipements scolaires et accueil petite enfance, ainsi qu'un cimetière.

Au sud de ce secteur se situe une ancienne ferme, architecture vernaculaire reconverte en salle municipale.

À proximité du secteur Tournebride se situe une aire d'accueil des gens du voyage.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Conforter et permettre l'évolution des secteurs d'équipements
- Renforcer le site d'équipements publics
- Permettre l'accueil des gens du voyage
- Préserver le patrimoine bâti et le petit patrimoine

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

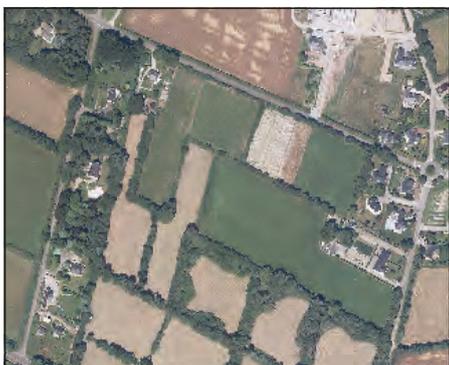
- Zonage US pour les équipements communaux et secteur USgv pour l'aire d'accueil des gens du voyage
- Protection du patrimoine végétal (boisements, haies) en Espace Boisé Classé et/ou Espace Paysager à Protéger
- Protection du patrimoine bâti (ferme) et petit patrimoine (four)
- Emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement public (n°2-75)

2 / JUSTIFICATION À L'ÉCHELLE COMMUNALE DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

ZONES D'EXTENSION URBAINE FUTURE

DESCRIPTION DU SITE

16. Extension à vocation d'habitat : Lande des Goulets



Lande des Goulets

Le secteur Lande des Goulets se situe à l'entrée ouest de la commune de Sautron. Ce secteur est pressenti pour un renforcement ultérieur de la centralité afin de répondre aux objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat. Il est actuellement exploité. Ce secteur présente des enjeux environnementaux, présence de zones humides au sud et d'un maillage bocager de qualité.

La ville de Sautron étant encadrée par les vallées et la RN 165 au sud, ce site se situe en continuité urbaine, à proximité des équipements publics et commerces et en dehors du PEAN.

17. Extension à vocation économique : Tournebride



Tournebride

Situé en limite ouest de la zone d'activités de Tournebride, ce secteur est pressenti afin de pouvoir renforcer l'offre d'accueil d'entreprises. Il est actuellement exploité et occupé par des serres de maraîchages.

OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

- Accompagner le développement de la commune
- Prendre en compte les enjeux environnementaux
- Préserver le patrimoine végétal, bocager

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Zonage 2AU
- Protection des haies en Espace Boisé Classé
- Protection des zones humides en Espace Paysager à Protéger

- Conforter à terme le développement économique
- Accueillir de nouvelles activités économiques

- Zonage 2AU



Siège de Nantes Métropole:

2, Cours du Champ de Mars - 44923 Nantes Cedex 9 - Tél. 02 40 99 48 48